Sitzungsvorlage Nr. V/2026/0166

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Althaus, Julia

Ahaus, 17.06.2026

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft	**02.07.2026**	**6**
TOP Ö		**16.1**
Rat	**16.07.2026**	**TOP Ö**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Wüllener Straße 94; Aufstellungsbeschluss

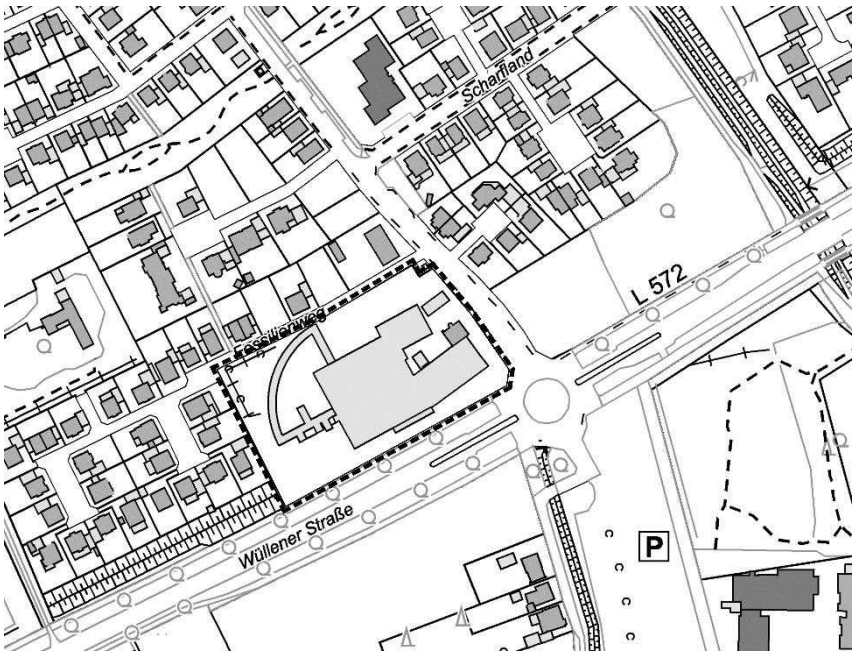
Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft:

1. Der Bebauungsplan – Lebensmittelmarkt Am Kalkbruch – wird aufgestellt. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Gemarkung Wüllen, Flur 6, Flurstück 539. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

   Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Wüllener Straße 94.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach §9 (7) BauGB

2. Die in der Sitzung vorgestellte Plankonzeption wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen mit dem Vorhabenträger weiter zu konkretisieren und die Möglichkeiten einer kombinierten Nutzung von Einzelhandel und Wohnen im Plangebiet zu prüfen.

Zusammenfassung der Vorlage

Auf dem 13.600 m² großen Grundstück Wüllener Straße 94 soll nach Schließung des bisherigen Gartencenters Hilgert ein Lebensmittelvollsortimenter sowie ein Getränkemarkt entstehen. Das Vorhaben schließt eine fußläufige Lücke in der Nahversorgung für den Ortsteil Wüllen und die westliche Kernstadt.

Der Rat soll den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen, um die Ziele der Planung zu sichern. Gutachten zu Verkehr, Lärm sowie zur Verträglichkeit des Vorhabens mit bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen sind noch zu erstellen. Ergänzend empfiehlt die Verwaltung, eine Kombination mit Wohnnutzung zu prüfen.

Sachdarstellung

Auf dem Grundstück Wüllener Straße 94 in 48683 Ahaus (Gemarkung Wüllen, Flur 6, Flurstück 539) mit einer Grundstücksgröße von 13.600 m² befindet sich momentan das Gartencenter Hilgert, bestehend aus Verkaufsräumen, Gewächshäusern, Lagerräumen sowie Büro- und Nebenräumen. Zudem sind entsprechende Pkw-Stellplatzflächen und außenliegende Lagerflächen vorhanden.

Nach Angaben des Grundstückseigentümers hat sich die Betreiberfamilie dazu entschlossen, den Geschäftsbetrieb voraussichtlich zum Ende des Jahre 2026 aufzugeben.

Bei den auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden handelt es sich größtenteils um Sonderimmobilien in Form von Gewächshäusern, für die es nach Angaben des Vorhabenträgers keine Nachnutzung gibt. Die aufstehenden Gebäude sollen daher komplett zurück gebaut werden. Für die Nachfolgenutzung auf dem Grundstück ist anstelle des Gartencenters die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Getränkemarktes jeweils mit entsprechenden Lager- und Nebenräumen und Pkw-Stellplätzen geplant.

Die vom Vorhabenträger vorgelegten Planungen sehen einen L-förmigen Gebäudekörper vor, welcher sich im nordwestlichen Teil des Grundstücks platziert. Südlich und westlich des Gebäudes ist eine Stellplatzanlage geplant.

Die Erschließung – sowohl für die Kunden als auch für die Anlieferung – soll an der nord-westlichen Ecke des Grundstücks über die Straße „Am Kalkbruch“ erfolgen. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes soll nördlich des geplanten Gebäudes, parallel zur Straße „Fossilienweg“ stattfinden.

Die konzeptionellen Überlegungen zur Nutzung sowie zur Anordnung und Ausgestaltung der Immobilien auf dem Grundstück werden in der Sitzung vorgestellt.

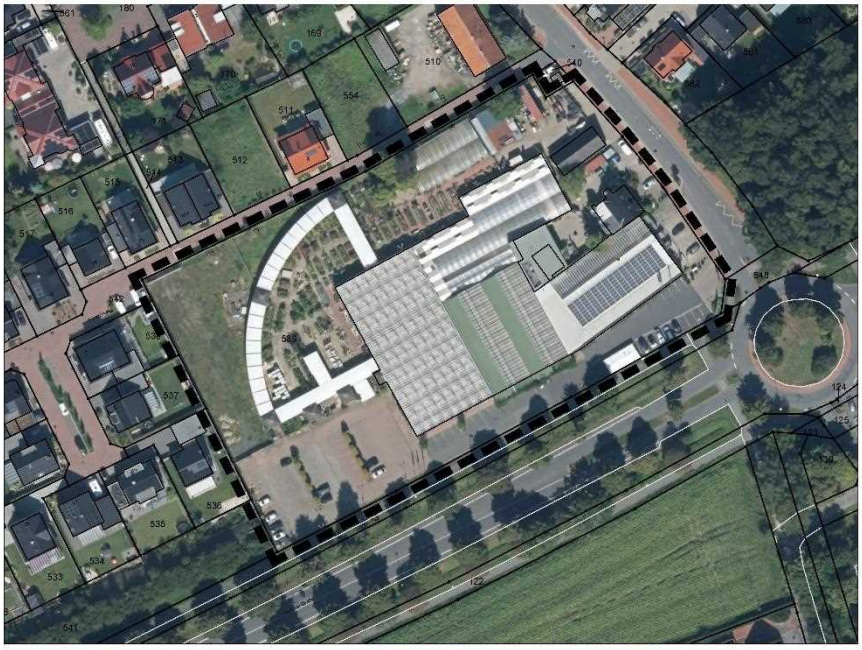
Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Wüllen innerhalb des Baugebiets „ Am Kalkbruch“ und umfasst das Grundstück Gemarkung Wüllen, Flur 6, Flurstück 539.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Wüllener Straße, im Osten an die Straße „Am Kalkbruch“ und im Norden an die Straße „Fossilienweg“. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im

nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt. Die Größe des Plangebiets umfasst 13.600 m².

Abbildung 2: Übersichtsplan



Quelle: Kreis Borken, Luftbild mit Flurkarte, eigene Darstellung

Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Neuerrichtung eine Lebensmittelvollsortimenters und eines Getränkemarkts auf dem Grundstück Wüllener Straße 94, Gemarkung Wüllen, Flur 6, Flurstück 539.

Einzelhandelskonzept

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ahaus wurde am 30.10.2025 vom Rat der Stadt Ahaus als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen (Vorlage V/2025/1102/2). Das Büro Junker + Kruse hat in einer Kompatibilitätsprüfung die o.g. Entwicklungsabsichten hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ahaus geprüft. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Im Hinblick auf die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Getränkemarkts ist die Ansiedlungsregel 1 des Einzelhandelskonzeptes von Relevanz. Hiernach sind Lebensmittel- und Getränkemärkte dem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zuzuordnen und damit grundsätzlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs unterzubringen. Ausnahmsweise können solche Betriebe auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden, wenn die nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind:

1. <u>Das Vorhaben befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage</u>

   Die Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten haben grundsätzlich an einem städtebaulich integrierten Standort zu erfolgen. Das bedeutet, das direkte siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld muss von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt sein, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit des Standorts ohne größere Hindernisse, wie Hauptverkehrsstraßen, gesichert ist.

   Eine städtebaulich integrierte Lage kann für den Vorhabenstandort an der Wüllener Straße 94 durch den eindeutigen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen im Norden, Osten

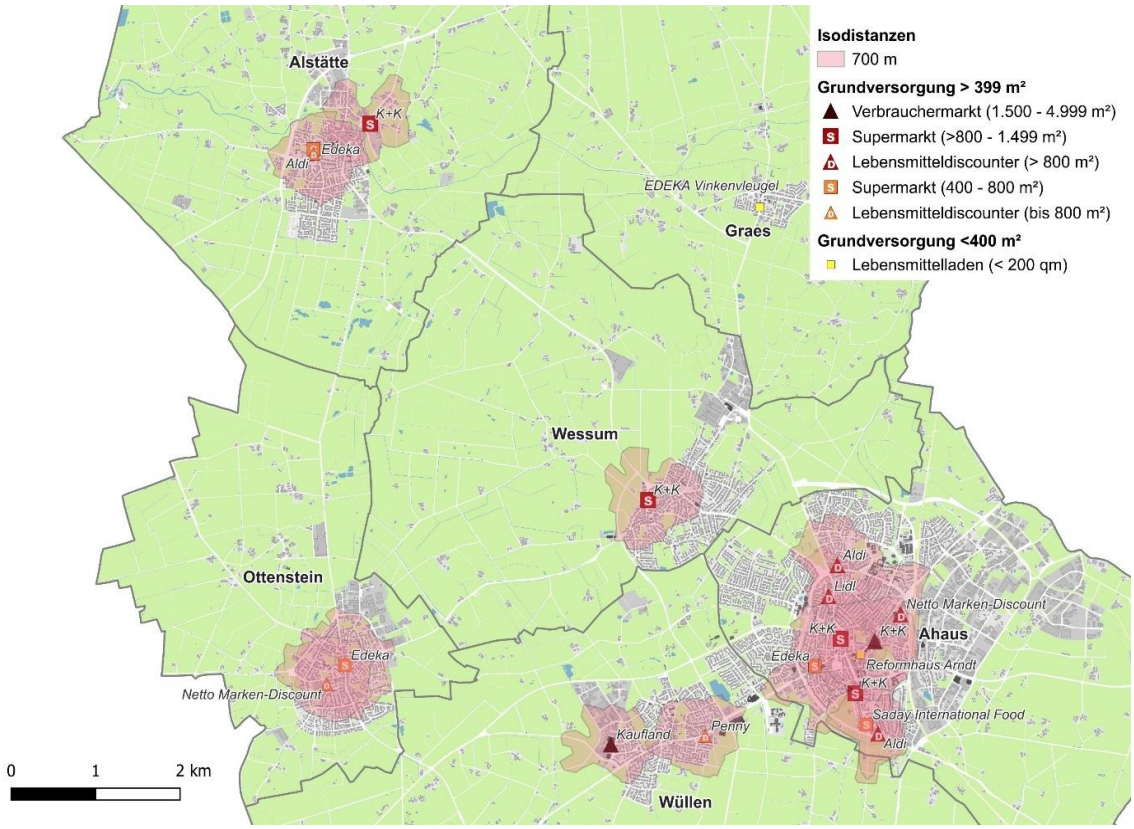
und Westen des Grundstücks unterstellt werden.

2. Das Vorhaben dient der Nahversorgung

Gemäß Einzelhandelskonzept kann von einer Nahversorgungsfunktion in der Regel davon ausgegangen werden, wenn die sortimentsspezifische Umsatzerwartung des Vorhabens im Nahbereich[1] bzw. im funktionalen Versorgungsgebiet[2] eine Quote von i. d. R. 35 % (bis 50 % in begründeten Einzelfällen) der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreiten.

Im Falle des geplanten Ansiedlungsvorhabens kann nach Einschätzungen des Büros Junker + Kruse davon ausgegangen werden, dass der gesamte Ortsteil Wüllen sich als ein funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet definieren lässt, zzgl. der derzeit räumlich unterversorgten Bereiche im der westlichen Kernstadt (s. Abbildung 2). In Kombination mit dem vorhandenen Penny-Markt in Wüllen kann das Vorhaben demnach eine ergänzende Versorgungsfunktion einnehmen und für eine ausgewogene Versorgungssituation in Wüllen sorgen.

Abbildung 3: Fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten ab 400 m² Verkaufsfläche



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Ahaus- Fortschreibung 2025, S. 64

Im Hinblick auf ein maximal abzuschöpfendes Kaufkraftpotenzial prognostiziert das Büro Junker + Kruse für das Vorhaben Abschöpfungsquoten, die über der o.g. Regelvermutung liegen, nach denen eine Nahversorgungsfunktion unterstellt werden kann. In der

[1] Als Nahbereich wird der Bereich beschrieben, der durch das Vorhaben fußläufig versorgen soll. Zugrunde gelegt wird eine Distanz von 600-700 m.

[2] Ein funktionales Versorgungsgebiet kann im begründeten Einzelfall auch über den Nahbereich hinaus gehen und dem Vorhabenstandort Siedlungsbereiche zuordnen.

Kompatibilitätsprüfung wurde daher eine einzelfallbezogene Berechnung der Nahversorgungsfunktion durchgeführt, die zu dem vorläufigen Ergebnis kommt, dass das Vorhaben im Wesentlichen der Nahversorgung dient, wenn folgende Verkaufsflächengrößen berücksichtigt werden:

- Lebensmittelvollsortimenter: rund 1.500 qm, einschl. Back- und Fleischwaren
- Getränkemarkt: rund 750 qm

3. Das Vorhaben weist keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

   Der Nachweis, dass sich das geplante Vorhaben nicht städtebaulich negativ auf den zentralen Versorgungsbereich auswirkt, ist im Rahmen des weiteren Verfahrens vom Vorhabenträger zu erbringen. In diesem Zusammenhang sind auch die finalen Verkaufsflächengrößen zu definieren.

Planerische Vorgaben

Bebauungsplan

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 Teil 2 – Am Kalkbruch -. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind als Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ ohne Begrenzung der Verkaufsflächen festgesetzt.

Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 38 Teil 2 – Am Kalkbruch -

Quelle: Stadt Ahaus

Durch die geplante geänderte Nutzung des Grundstücks als Lebensmittelmarkt mit einer voraussichtlichen Verkaufsfläche von rund 1.500 qm und einem Getränkemarkt mit einer

voraussichtlichen Verkaufsfläche von rund 750 qm hat zur Folge, dass der Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. von § 11 (3) BauNVO einzustufen ist.

Der vorhandene Bebauungsplan setzt für das betreffende Grundstück ein Sondergebiet fest. Die Zweckbestimmung dieses Sondergebietes, verbunden mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen, sind nicht mit der geplanten Nutzung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das betreffende Grundstück ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Gartencenter mit einer max. Verkaufsfläche von 9.000 m²“ dar. Das geplante Vorhaben ist hinsichtlich der Zweckbestimmung nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar.

Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel sind die **Ziele und Grundsätze** zum Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und von Nahversorgungsstandorten und -zentren **unter 6.5 des Landesentwicklungsplans** maßgeblich.

Derzeit befindet sich der Landesentwicklungsplan in der Änderung. Der Entwurf zur 3. Änderung des Landesentwicklungsplans NRW wurde zuletzt in der Zeit vom 17.03.2026 bis zum 17.04.2026 erneut öffentlich ausgelegt.

Die 3. Änderung sieht u.a. eine Änderung des Ziels 6.5-2 vor, die darauf abzielt, die Etablierung von Nahversorgungsstandorten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zu erleichtern**.**

Die im LEP NRW unter 6.5 enthaltenen Ziele und Grundsätze sind abschließend und werden auf Ebene der **Regionalplanung** nicht weiter konkretisiert.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben ist aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich geeignet, um die bestehende Lücke einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung für den Ortsteil Wüllen, insbesondere für das Baugebiet „Am Kalkbruch“ sowie die Baugebiete der Kernstadt zwischen Aa-Umflut und Adenauerring zu schließen (s. Abbildung 3) und damit zu einem engmaschigen, flächendeckenden Netz der Versorgung mit Lebensmitteln zu sorgen.

Folgende Aspekte bzw. Gutachten sind im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen:

1. Städtebauliche Verträglichkeitsprüfung

   Für den Nachweis, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche, deren Entwicklungsmöglichkeiten und die Nahversorgungsstruktur in Ahaus ausgehen, ist eine entsprechende städtebauliche Verträglichkeitsprüfung vom Vorhabenträger zu erstellen.

2. Gemischte Nutzung von Wohnen und Einzelhandel

   Das Plangebiet liegt am Eingang zum Wohngebiet „Am Kalkbruch“ und ist im Westen, Norden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Wohnungen und dem vorrangigen Ziel der Innenentwicklung ist der Standort aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet, um Wohnnutzung zu etablieren. Die Verwaltung empfiehlt daher, im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung, die Möglichkeiten einer kombinierten Nutzung von Wohnen und Einzelhandel zu prüfen.

3. Verbreiterung der Straße „Fossilienweg“

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße Fossilienweg, die als Erschließung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung dient. Die Breite der Straße beträgt in diesem Bereich lediglich 5,50 m.

Für Erschließungsstraßen in vergleichbaren Wohngebieten in Ahaus wird i.d.R. eine Breite von 6,50 – 6,75 m berücksichtigt. Diese Breite ist erforderlich, um einen entsprechenden Begegnungsverkehr zu ermöglichen und Nebenanlagen, wie Besucherstellplätze und Straßenbäume im Straßenraum unterzubringen. Im Zuge der geplanten Entwicklungen ergibt sich nun die Möglichkeit, die Straße Fossilienweg in diesem Bereich entsprechend zu verbreitern.

4. Verkehrliche Untersuchung

   Durch die Änderung der Nutzung auf dem in Rede stehendem Grundstück werden sich die Verkehrsmengen im Plangebiet verändern. Im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung sind die planbedingten Veränderungen auf das Straßennetz zu untersuchen und zu bewerten. Dabei sind sowohl die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss im Bereich des Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Wüllener Straße / Am Kalkbruch / Zufahrt zum St. Marien Hospital zu berücksichtigen, als auch die Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Wohngebiet „Am Kalkbruch“.

5. Lärmschutz

   Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen durch Anlieferung und Kundenverkehre zu beurteilen und ggf. erforderliche passive und aktive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

6. Städtebaulich-Architektonische Anforderungen

   Bei der weiteren Vorhabenausgestaltung sind die Anforderungen an die architektonisch-städtebaulichen Qualitäten mit den Vorhabenträger abzustimmen. Hierbei ist aus Sicht der Verwaltung insbesondere auf eine adäquate Adressbildung zur Wüllener Straße sowie ein städtebaulich angemessener Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung am Fossilienweg zu berücksichtigen.

Planverfahren

Derzeit werden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger verschiedene Optionen zur Wahl des Bauleitplanverfahrens hinsichtlich ihrer zeitlichen und verfahrenstechnischen Vor- und Nachteile geprüft.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Budget:	
Maßnahme:	

Ergebnisplan:

Pos.	Bezeichnung	Betrag in €

Finanzplan:

Pos.	Bezeichnung	Betrag in €

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

Anlagen

keine